БАТЛАВ
НИЙСЛЭЛИЙН ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОР
Г.БАТЗОРИГ

# АРХИТЕКТУР ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ДААЛГАВАР

2024 оны 06 сарын 03 өдөр Дугаар: **2024/00-071** Улаанбаатар хот

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Газар олголтын захирамжийн дугаар, олгогдсон газрын байршил, хэмжээ, үндэслэл | Нийслэлийн Засаг даргын 2024 оны 02 дугаар сарын 29-ний өдрийн А/204 дугаар захирамжтай, 1331706764 нэгж талбарын дугаартай, Баянзүрх дүүргийн 35 дугаар хорооны нутаг дэвсгэрт, Улиастай (13250) бүсчлэлд, 87 дугаар сургуулийн зүүн хойд талд байршуулан Төрийн захиргааны байгууллага зориулалтаар эзэмшүүлсэн 0.3 га газар. |
| 2 | Барилга байгууламжийн нэр, зориулалт | **Баянзүрх дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар**<br>Хороо, өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэсгийн цогцолбор барилга |
| 3 | Барилгажих талбайн хэмжээ, хүчин чадал (Барилгын бүрхцийн харьцаа) | 1800.0 м$^2$ талбайд багтаана;<br>Барилгын бүрхцийн харьцааны 0.6 үзүүлэлтийг баримтлан 60%- аас дээшгүй талбайд барилгажуулна;<br>Тагт, консоль, довжоо болон рампыг эдэлбэр газарт, төлөвлөлтийн хязгаарт багтаан нормоор тооцон төлөвлөнө, (BCR) |
| 4 | Барилгын төрөл, давхрын тоо | Тухайлсан зураг төсөлтэй (зоорьтой)<br>4 давхар хүртэл |
| 5 | Дагаж мөрдөх ерөнхий төлөвлөгөө, ерөнхий төлөвлөгөөний бүсчлэл | “Үйлдвэр-4 нэгж хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө”, Сайжруулсан гэр сууцны бүс |
| 6 | Эдэлбэр газрын: | 3000.0 м$^2$ |
| | – Барилгажих талбай | 1800.0 м$^2$ (ХБТХууль 12.8) |
| | – Ногоон байгууламж, гадна тохижилт төлөвлөх талбай | Эдэлбэр газрын 20%-аас доошгүй талбай (ХБТХууль 12.6.3) |
| | – Тоглоомын талбай, амрах талбай | БНбД 30-01-04-н 2 дугаар хүснэгтэд зааснаар (ХБТХууль 12.6.3) |
| | – Авто зогсоол | БНбД 31-01-10-н 13 дугаар хүснэгтэд зааснаар,<br>БНбД 30-01-04-н заавал мөрдөх 14 дүгээр хавсралтад зааснаар (ХБТХууль 12.6.3),<br>Эдэлбэр газарт багтаан газар доорх зогсоол төлөвлөх боломжтой.<br>- Цахилгаан тээврийн хэрэгсэл цэнэглэх цэгийг нийт зогсоолын хүчин чадлаас хамааруулан 3%-д төлөвлөнө.<br>- Унадаг дугуйн зам, зогсоол төлөвлөх,<br>- Авто замын төлөвлөлтийг орчны байдал, төлөвлөлттэй уялдуулан хорооллын авто замтай холбох, орц гарцыг нэгтгэн төлөвлөх. |
| 7 | Талбайн ерөнхий төлөвлөгөө, тохижилтод тавигдах шаардлага | - “Нийслэлийн нутаг дэвсгэрт хашаа, хайс барих, ашиглах буулгах журам”-ын 4.1-т зааснаар төлөвлөн загвар зурагт хийц, загварыг тусгах,<br>- Гудамж замын улаан шугам, талбайн тохижилт, зам талбайд гэрэлтүүлэг хийж, явган хүний хөдөлгөөнд саад учруулахгүйгээр онцгой нөхцөлд ашиглах орц гарц төлөвлөх,<br>- хяналтын камер төлөвлөх, зөвшөөрөлгүй хашаа барихгүй байх,<br>- Зөвшөөрөлгүй хашаа барихгүй байх, барилгын түр хашааны өндөр 3 метр, хамгаалалтын торны өндөр 2 метр байна.<br>- Орчинтой уялдуулж ногоон байгууламж болон авто зогсоол талбайн тохижилтын зургийг иж бүрэн боловсруулна. |

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗАР
ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБА
2024 оны 06-р сарын 03 өдөр
СБТ 24956 2117401

| | | |
|---|---|---|
| 8 | Архитектур төлөвлөлтийн шаардлага | - Гадна тохижилтыг орчны барилга байгууламжуудтай уялдуулан нэгдсэн байдлаар төлөвлөх,<br>- Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн орц гарц, пандусыг стандарт (MNS 6056:2009; 6055:2009) болон норм дүрэм (Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн амьдрах орчны шаардлагад нийцсэн зураг төсөл зохиох норм БД 31-112-11)-н дагуу төлөвлөх, барилгын зураг төсөлд хийц архитектур төлөвлөлтийн шийдлийг бүрэн гаргах,<br>- Төлөвлөж буй барилга орчмын гудамж замын зэрэглэлд тавигдах шаардлага, стандарттай нийцүүлэн барилгын гадна фасадыг цаг уурын онцлог /эрс тэс уур амьсгалтай хот/-т тохируулж барилгын чанар стандартад нийцсэн ачаалал даахуйц материал ашиглах, загвар зурагт өнгөний код, материалыг тодорхой тусгах, барилгын гадна фасадад барилгын дулаалгын хөөс, бусад шаардлага хангахгүй материал ашиглахгүй байх,<br>- Барилгын хаяг рекламыг фасадын зурагт тодорхой тусгаж орц орчимд захиалагч, зураг төсөл зохиогч, барилга угсралтын ажлын гүйцэтгэгчийн мэдээлэл бүхий мэдээллийг хүний харааны түвшинд байршуулж загвар зурагт зөвшилцөх,<br>- Барилгын суурийг эдэлбэр газарт багтаах, одоо байгаа болон төлөвлөгдсөн барилгуудын гал тэсвэршилтийн зэргийг тооцож тохиромжтой хийцийг сонгон төлөвлөнө. |
| 9 | Хот төлөвлөлтийн онцгой нөхцөл | - Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний авто зам болон явган зам талбай, ногоон байгууламжтай уялдуулан нэгдсэн төлөвлөлт хийх, барилгын фасадыг орчны барилгуудтай уялдуулан дэлгээс зургаар харуулах,<br>- Барилгын дээвэр, ханын элементэд шинэ дэвшилтэт технологи ашиглах, төлөвлөж буй барилгын эрчим хүчний хэрэглээний 10-аас доошгүй хувийг сэргээгдэх эрчим хүч ашиглах технологийн шийдлийг тусгах,<br>- Барилгын дээвэр, ханын элементэд шинэ дэвшилтэт технологи ашиглах, барилга байгууламж нь өөрийн нөөц эх үүсгүүр, сэргээгдэх эрчим боломжтой төлөвлөх, барилгын гадна фасад, талбайн гэрэлтүүлгийг цогцоор төлөвлөх,<br>- Үндэсний уламжлалт хэв маягийг төлөвлөлтийн шийдэлд шингээсэн байх,<br>- Орчны барилгуудын газар хөдлөлтөд тэсвэрлэх чадварыг судалж "Газар хөдлөлийн бичил мужлалын зураг ашиглах норм ба дүрэм" БНбД 22-04-16-г баримтлан төлөвлөх, галын машин чөлөөтэй зорчих боломжийг гаргах,<br>- Галын аюулаас хамгаалах шаардлагыг мөрдөх, гал илрүүлэх болон унтраах зориулалттай автомат систем төлөвлөх, одоо байгаа барилгын гал тэсвэршилт болон хийцлэлийн дүгнэлтийг үндэслэн төлөвлөж буй барилгад тохиромжтой хийцийг сонгон төлөвлөх,<br>- Инженерийн шугам сүлжээг хамгаалах, хүчитгэх арга хэмжээг зураг төсөлд тусгах,<br>- Барилгын хаяг дугаар, гадна зар сурталчилгааны байгууламжийн харьцаа болон байгууламжтыг гудамжны дэлгээс зураг, нүүр тал, хажуу талуудын зураглал дээр тусгах,<br>- Хог хаягдлыг цуглуулах, ангилан ялгах, тээвэрлэх зориулалт бүхий талбайтай байна. |
| 10 | Талбайн өндөржилтөд тавигдах шаардлага | - Улаанбаатар хотын нэгдсэн өндөржилтийн төлөвлөлт болон нэгж хорооллын авто замын улаан шугам, өндөржилтийн төлөвлөлттэй уялдуулан төлөвлөлтийн талбайд нэгдсэн өндөржилт төлөвлөлт хийх. |
| 11 | Инженерийн шугам сүлжээнд тавигдах шаардлага | - Инженерийн шугам сүлжээний хамгаалалтын зурвасын холбогдох норм дүрэм, стандартыг баримтлан төлөвлөж, хамгаалалтын дэглэмийг мөрдөн ажиллах<br>- Инженерийн шугам сүлжээний барилга байгууламжийг эдэлбэр газарт багтаан, хамгаалалтын дэглэмийн дагуу зай хэмжээг тооцон, хөрш залгаа эдэлбэр газарт нөлөөлөхгүйгээр төлөвлөн эх загвар зурагт тусгах.<br>- одоо байгаа шугам сүлжээний хэвийн байдлыг хангах, засвар үйлчилгээ хийхэд саадгүй байхаар төлөвлөх |

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗАР
ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБА
2024 оны 06-р сарын 03 өдөр
СБТ 24956 2117401

| | | |
|---|---|---|
| 12 | Инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ (үерийн хамгаалалт, далан, суваг, шуудуу, зайлуулах шугам сүлжээ) | - Барилга байгууламжийг төлөвлөхдөө тухайн газрын гадаргууд өндөржилтийн хэмжилт хийх, үер, хөрсний нуралтаас хамгаалах бэхэлгээ, далан, суваг, гүүр, гарц, зам, талбай барьж байгуулах урьдчилсан арга хэмжээг тусгах,<br>- эдэлбэр газарт байр зүйн зураглалын тодруулалт хийлгэх, газар доорх болон дээрх шугам сүлжээг тодруулсны үндсэн дээр зураг төслийг боловсруулах,<br>- барилгажих талбайд инженерийн шугам сүлжээ таарсан тохиолдолд холбогдох газартай зөвшилцөж, шилжүүлэх боломжтой эсэхийг тодруулсны дараа загвар зураг төслийг боловсруулах бөгөөд өөрийн хөрөнгөөр шийдвэрлэнэ.<br>- Газрын доорх болон гадаргуугийн ус ашиглах, зайлуулах арга хэмжээг орчны төлөв байдалтай уялдуулан талбайн хэмжээнд иж бүрэн шийдэх,<br>- Газрын ±0.00 төвшнөөс доош төлөвлөж буй байгууламжид гадаргын ус орохоос сэргийлж, ус зайлуулах систем төлөвлөх |
| 13 | Барилгажилтын улаан шугам | Магадлал хийлгэсэн ажлын зургийн дагуу барилгын тэг тэнхлэг тавиулж, барилгын ажлыг эхлүүлнэ. |
| 14 | Захиалагчийн нэр, албан тушаал, утас | Баянзүрх дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар,<br>Утас: 976– 11- 31 16 32 |

**Анхааруулга:**

1. Барилга барих явцад хүрээлэн буй орчны байгалийн тогтоц, өмнө хийгдсэн тохижилт, зам талбай, ногоон байгууламжийг хамгаалах ба хэрэв хөндвөл нөхөн сэргээх.
2. Өндөр барилгын бүсчлэлд талбайн хэмжээнд микросейсмикийн үнэлгээ гаргуулах, цогцолбор барилгын инженерийн хангамж, шугам сүлжээ, дэд бүтцийн техникийн нэгдсэн шийдлийг шийдвэрлэх.
3. Хуучин барилга, байгууламжийг зайлшгүй буулгах, зөөх, засварлах, шаардлагатай бол энэ тухай эрх бүхий байгууллагын албан ёсны техникийн дүгнэлт (акт), шийдвэрийг хувийн хэрэгт хавсаргах.
4. Төлөвлөлтийн хязгаар нь барилга байгууламжийн гадна хийцийг хэтрүүлж болохгүй хил бөгөөд тоон утга (м, $м^2$, $м^3$)-аар илэрхийлэгдэхгүй болно.
5. Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар нь Барилгын тухай хуулийн 35.1.3-т заасны дагуу барилга байгууламжийн байршлыг тодорхойлж буй баримт бичиг бөгөөд Зураг төсөл зохиогчоос архитектурын онцгой шийдэл, дэвшилтэт технологи, төлөвлөлтийн санал, санаачилга бүхий загвар зургийг ирүүлсэн тохиолдолд хянан батлах боломжтой зөвлөмж захиргааны акт юм. Барилгын тухай хуулийн 4.1.41-д заасан үе шатны ажлуудад батлагдсан загвар зургийг үндэслэнэ.
6. Шаардлагатай тохиолдолд нарны ээвэрлэлтийг орчны барилга байгууламжийн хамгийн их нөлөөлөлд өртөх хэсэгт норм хангаж байгааг нарийвчлан дүгнэлт гаргах бөгөөд хийсэн аргачлалаа файлаар өгч зөвшилцөнө. Мөн төлөвлөж буй барилгын 3 хэмжээст файл болон Ерөнхий төлөвлөгөөний файлыг загвар зураг батлах үед хот байгуулалтын менежментийн нэгдсэн сангийн жижүүрлэлтийг баяжуулах үүднээс хүлээлгэн өгнө.
7. “Нийслэлийн хэмжээнд мөрдүүлэх стандарт, шаардлага” UCS 0901B:2020, UCS 0902B:2020, UCS 1603C:2020, UCS 1601B:2020, UCS 1601C:2020, UCS 0903B:2020, UCS 0001-01:2019, UCS 0001-02:2019, UCS 1602B:2020, UCS 1602C:2020, UCS 0002-02:2019, UCS 1901B:2020, UCS 1403C:2020, UCS 1404C:2020-г тус тус мөрдөх.
8. Архитектур төлөвлөлтийн даалгавар батлагдсанаас хойш 2 жилийн хугацаанд хүчинтэй бөгөөд загвар зураг батлагдсанаар цаашид загвар зургийн хүчинтэй хугацаанд барилга угсралтын ажлыг гүйцэтгэнэ.
9. Газрын эрх цуцлагдсан болон хугацаа сунгагдаагүй тохиолдолд энэ актыг хүчингүйд тооцно.

ХЯНАСАН
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗРЫН
БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ХЭЛТСИЙН ДАРГА С.ДАЛАНЖАРГАЛ

БОЛОВСРУУЛСАН
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗРЫН
ХОТ БАЙГУУЛАЛТ ХАРИУЦСАН МЭРГЭЖИЛТЭН О.БҮРЭНТОГТОХ

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗАР
ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБА
2024 оны 06-р сарын 03 өдөр
СБТ 24956 2117401

# ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ХЯЗГААРЫН СХЕМ ЗУРАГ

(Дугаар: 2024/00-071 архитектур төлөвлөлтийн даалгаврын хавсралт)

| Байршил | Эзэмшигч | Зориулалт |
|---|---|---|
| Баянзүрх дүүргийн 35 дугаар хороо | Баянзүрх дүүргийн Засаг даргын Тамгын газар | Хороо, өрхийн эмнэлэг, цагдаагийн хэсгийн цогцолбор барилга |

*Масштаб 1:1:1000* *Тусгаг: EPSG:32648}* *(Архитектур төлөвлөлтийн даалгаврын хамт хүчинтэй.)*

## ТАНИХ ТЭМДЭГ

- *Одоо байгаа барилга*
- *Төлөвлөлтийн хязгаарын хэмжээ*
- *Газрын хэмжээ*
- *Цэвэр усны шугам*
- *Бохирын шугам*
- *Дулааны шугам*
- *Холбооны шугам*
- *Үерийн шугам*

## ТОДОРХОЙЛОЛТ

| | |
|---|---|
| 1 | Төлөвлөж буй байршил |
| 2 | Сургуулийн гудамж 1669 тоот |
| 3 | Сургуулийн гудамж 1690 тоот |
| 4 | ХЕТ-ний авто зам |
| 5 | Одоо байгаа авто зам |

## ОЛГОСОН ТАЛБАЙН ТОДОРХОЙЛОЛТ

| | |
|---|---|
| Эдэлбэр газар (м²) | 3000.0 |
| Барилгажих талбай (м²) | 1800.0 |

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, ХОТЫН СТАНДАРТЫН ГАЗАР
ЕРӨНХИЙ АРХИТЕКТОРЫН АЖЛЫН АЛБА
2024 оны 06 -р сарын 03 өдөр
СБТ 24956 2117401

## ЭРГЭЛТИЙН ЦЭГҮҮДИЙН СОЛБИЦОЛ

| № | X | Y | тал=урт(m) |
|---|---|---|---|
| 1 | 652515.489 | 5309423.148 | 1-2=20.799 |
| 2 | 652535.248 | 5309429.643 | 2-3=13.004 |
| 3 | 652548.214 | 5309430.639 | 3-4=3.586 |
| 4 | 652551.688 | 5309429.751 | 4-5=15.536 |
| 5 | 652550.681 | 5309445.254 | 5-6=3.576 |
| 6 | 652553.157 | 5309447.834 | 6-7=15.404 |
| 7 | 652556.540 | 5309462.862 | 7-8=16.738 |
| 8 | 652554.069 | 5309479.417 | 8-9=16.848 |
| 9 | 652537.603 | 5309482.984 | 9-10=4.704 |
| 10 | 652532.947 | 5309482.313 | 10-11=30.222 |
| 11 | 652503.345 | 5309476.221 | 11-12=21.573 |
| 12 | 652508.206 | 5309455.203 | 12-13=8.679 |
| 13 | 652510.087 | 5309446.730 | 13-1=24.193 |